Изх.№ 8 / 27.02.2026 г.

До:
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД
„АВС ФИНАНС“ АД – довереник
на облигационерите

ОТЧЕТ

за спазване на условията по емисия обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации с ISIN код BG2100007249, издадена от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД към 31.12.2025 г. (на консолидирана основа)

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с изискванията на чл 100е, ал. 1 и ал.2 от ЗППЦК в изпълнение на задълженията на БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ АД в качеството му на емитент на облигации, емитирани на 20 март 2024 г.

1. Изразходване на набраните средства от емисията

Набраните нетни средства в размер на 10 000 хил. евро са използвани от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД в съответствие с текущата инвестиционна стратегия и бизнес план на Дружеството за (подредени в низходящ ред по реда на приоритетите):

- 4 109 хил. лева са използвани за изкупуване на собствени облигации по емисия с ISIN код BG2100022172. На 01.04.2024 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на Емитента, на което е взето решение за изкупуване на до 10 000 броя облигации или до 100% от издадените облигации по облигационната емисия по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупуване лихва. На 08.04.2024 г. е публикувано съобщение към Обществеността, с което Емитентът уведомява за придобиване, чрез сделки, сключени на „Българска фондова борса“ АД, на 10 000 броя облигации по облигационната емисия с ISIN код BG2100022172;
- 1 561 хил. лв. са използвани за погасяване на главници и лихви по текущи задължения;
- Сума в размер на 2 710 хил. лв. е използвана за плащания по сделки с финансови инструменти – инвестиция в диверсифициран портфейл от дялове, издадени от колективни инвестиционни схеми, регистрирани в Република България;
- Средства в размер на 1 590 хил. лв. са използвани за плащане по договор за необезпечен заем към трето лице. Заемът е със срок до 1 година с годишен лихвен процент в размер на 6.50%. Основната цел на заема е временно ангажиране на паричните средства до настъпване на периода, в който те ще бъдат използвани от Емитента съгласно инвестиционната му стратегия;
- 5 900 хил. лв. са използвани за погасяване на задължения на Дружеството към контрагенти;
- 2 366 хил. лв. са използвани за плащане на аванс по предварителен договор за покупка на миноритарен пакет акции на компания, регистрирана на пазар за търговия на финансови инструменти. Очакваният срок за сключване на окончателен договор е до края на второто тримесечие на 2024 г.;
- Сума в размер на 51 хил. лв. е използвана за заплащане на премията по застрахователния договор към Гаранта, който обезпечава емисия облигации на Емитента, обект на настоящия Проспект, за първите шест месеца;

- 43 хил. лв. са използвани за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, включително за такси към упълномощения инвестиционен посредник и към Довереника на облигационерите;
- 49 хил. лв. са използвани за текущи разходи и такси.

Останалите средства са използвани за придобиване на дялови участия (финансови инструменти на борсово търгуеми дружества) и други инвестиционни дейности, с оглед постигане на оптимални приходи и печалба.

2. Спазване на задълженията към облигационерите съгласно условията на емисията

Емитираният на 20.03.2024 г. от „Булфинанс Инвестмънт“ АД облигационен заем е при следните условия:

Вид на облигациите: поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени;

ISIN код на емисията: BG2100007249;

Размер на облигационната емисия: 10 000 000 (десет милиона) евро;

Брой на облигациите: 10 000 (десет хиляди) броя;

Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период;

Дата, от която тече срока до падежа: 20.03.2024 г.;

Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25 % (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Дати на падежите на лихвени плащания: 20.09.2024 г.; 20.03.2025 г.; 20.09.2025 г.; 20.03.2026 г.; 20.09.2026 г.; 20.03.2027 г.; 20.09.2027 г.; 20.03.2028 г.; 20.09.2028 г.; 20.03.2029 г.; 20.09.2029 г.; 20.03.2030 г.; 20.09.2030 г.; 20.03.2031 г.; 20.09.2031 г.; 20.03.2032 г.; 20.09.2032 г.; 20.03.2033 г.

Дати на падежите на главнични плащания: 20.09.2027 г.; 20.03.2028 г.; 20.09.2028 г.; 20.03.2029 г.; 20.09.2029 г.; 20.03.2030 г.; 20.09.2030 г.; 20.03.2031 г.; 20.09.2031 г.; 20.03.2032 г.; 20.09.2032 г.; 20.03.2033 г.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът е сключил и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

На проведено на 10.09.2024 г. общо събрание на облигационерите (ОСО) на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД по облигационна емисия на дружеството с ISIN код BG2100007249, беше взето решение за промяна в обезпечението по емисията, като заедно с действащата застраховка да бъде учредена първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, като след промяната емисията да бъде обезпечена както следва:

1. Първа по ред договорна ипотека, за обезпечаване на вземанията на облигационерите до размера на пазарната стойност на имотите съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител, представляваща част от размера на облигационен заем с присвоен ISIN код BG2100007249 върху недвижими имоти, собственост на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД:

2. Застраховка „Облигационни емисии“ при ЗАД „АРМЕЕЦ“, покриваща застрахователна сума, представляваща разликата между пазарната стойност на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти (съгласно точка 1.1) до размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационен заем с присвоен ISIN код BG2100007249.

3. Спазване на определени финансови показатели

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД в качеството си на емитент е поел ангажимент в Проспекта да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения на базата на консолидиран отчет:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

Към 31.12.2025 г. съотношението е 97,74%

- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31.12.2025 г. показателят е 1,49.

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Към 31.12.2025 г. показателят е 0,98.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

4. Плащания по емисията

На 30.04.2025г. е извършено второ лихвено плащане в размер на 224 043.29 EUR.
На 23.09.2025 г. е извършено трето лихвено плащане в размер на 185 109.04 EUR.

Николай Лазаров
Председател на СД

Nikolay Lazarov Lazarov
Digitally signed by Nikolay Lazarov Lazarov
Date: 2026.02.27 11:34:20 +02'00'

Валентин Ружев
Изпълнителен директор

Valentin Ventsislavov Ruzhev
Digitally signed by Valentin Ventsislavov Ruzhev
Date: 2026.02.27 11:27:30 +02'00'